

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-1463-SOT-542 y
acumulado PAOT-2015-2860-SOT-1149**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **11 MAR 2016**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-1463-SOT-542 y acumulado PAOT-2015-2860-SOT-1149 relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 14 de mayo y 12 de octubre de 2015, unas personas que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunciaron ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), factibilidad de servicios, impacto urbano y ambiental (emisiones sonoras) en el predio ubicado en Camino al Olivo número 114, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Delegación Cuajimalpa de Morelos; mismas que fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 18 de junio y 13 de octubre de 2015, respectivamente. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), factibilidad de servicios, impacto urbano y ambiental (emisiones sonoras), como son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, y la Norma Ambiental NADF-005-RNAT-2013, todas para la Ciudad de México. -----

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-1463-SOT-542 y
acumulado PAOT-2015-2860-SOT-1149**

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), factibilidad de servicios, impacto urbano y ambiental

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/>), se tiene que al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación H 2/80 (Habitacional, dos niveles de altura y 80% mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos. -----

Derivado del reconocimiento de hechos realizado se constató que al interior del "Club de Golf Bosques" existe un terreno delimitado con malla ciclónica en el cual se llevaban a cabo trabajos de preparación del terreno para una construcción, observando un letrero de obra que señala entre otras cosas lo siguiente: "(...) PRÓRROGA DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN NO. VIMC-004-14 VIGENCIA DE 27/OCTUBRE/2014 A 27/OCTUBRE/2017, TIPO DE OBRA: AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN (...)", cabe señalar que al interior del fraccionamiento existen 17 edificios totalmente construidos y habitados. -----

La Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que cuenta con la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo número 29401-94 expedida el 29 de noviembre de 1994, en la que se señala que de conformidad con el entonces Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuajimalpa de Morelos (publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de julio de 1987), al predio objeto de la denuncia le aplica la zonificación HI (Habitacional)/densidad 100 hab/ha/ lote tipo 500 m²) y AV (áreas verdes y espacios abiertos); donde el uso de suelo para campo de golf con casa club, cancha de tenis, alberca, caseta de administración y almacén de mantenimiento; y 528 departamentos en 22 edificios con altura máxima de 60 m; se encuentra condicionado a la obtención de la Licencia de Uso de Suelo. -----

En este sentido, de las documentales que obran en el expediente al rubro citado se tiene que la obra cuenta con Licencia de Uso de Suelo CIC/0184/94 expedida el 28 de noviembre de 1994 para obra nueva para campo de golf, lagos artificiales y 529 viviendas en 23 edificios con 4 niveles de sótano y 12 niveles de altura; con una superficie de construcción de 275, 549.60 m²; siendo que dicha Licencia fue modificada en fecha 16 de abril de 1997, obteniendo la Licencia de Uso del Suelo L.U.S./003/97/05 en la cual se autoriza una superficie de construcción de 275,545.60 m² para

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-1463-SOT-542 y
acumulado PAOT-2015-2860-SOT-1149**

campo de golf, casa club, alberca, cuatro lagos artificiales, oficina administrativa, nave de mantenimiento del campo de golf, 19 lotes para la construcción de 19 edificios de hasta 17 niveles con un total de 529 viviendas. -----

En relación con lo anterior, mediante oficio 101.1.2.2/0375 de fecha 11 de marzo de 2005, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió opinión técnica en la cual señala que no se requiere Prórroga de la Licencia de Uso de Suelo mencionada en el párrafo anterior, mientras se mantengan vigentes las Licencias de Construcción respectivas; aclarando que el proyecto no podrá excederse de las características del uso ya autorizado. -----

En este sentido, se tiene conocimiento que mediante oficio DGOGU/1257/106 de fecha 25 de junio de 2006 la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos señala haber autorizado una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 140,749.52 m² y un total de 294 viviendas; de tal forma que existe una superficie de construcción sobrante de 134,796.08 m² y 235 viviendas; posteriormente, dicha Dirección General informó contar con Registro de Manifestación tipo C folio V1MC/004/14 vigente del 27 de octubre de 2014 al 27 de octubre de 2017 para la construcción de dos edificios de 16 niveles de altura con una superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de 43,081.73 m². -----

Por otra parte, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México cuenta con Resolución Administrativa referente a la Manifestación de Impacto Ambiental para la construcción y operación de un conjunto habitacional y club de golf denominado "Club de Golf Bosques" con número de oficio D-34/DGE/4.0.0/14323 de fecha 15 de agosto de 1994. -----

Por cuanto hace a la factibilidad de servicios, se tiene conocimiento que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó estar en posibilidades de suministrar agua potable para las viviendas contempladas en el fraccionamiento. -----

En conclusión, las actividades de construcción constatadas forman parte del proyecto inicial del fraccionamiento, el cual contempla un total de 19 torres de hasta 17 niveles de altura, es decir, la obra que se realiza actualmente corresponde a la última etapa de construcción, toda vez que en el Registro de Manifestación tipo C folio V1MC/004/14 se considera la construcción de 2 torres de 16 niveles de altura, las cuales sumadas a las existentes resultan un total de 19; asimismo, es de mencionar que en el momento en que se iniciaron los trabajos de construcción se contaron con las autorizaciones correspondientes de acuerdo a la normatividad vigente en ese entonces. -----

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-1463-SOT-542 y
acumulado PAOT-2015-2860-SOT-1149**

2. En materia ambiental (emisiones sonoras)

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hechos en el predio objeto de la denuncia sin percibir emisiones sonoras; sin embargo, en repetidas ocasiones se trató de contactar con la persona denunciante y con personas designadas por esta para establecer fecha y horario para realizar la medición de ruido; misma que no fue posible llevar a cabo, toda vez que no se tuvo acceso al predio en cuestión ni al punto de denuncia. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Camino al Olivo número 114, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Delegación Cuajimalpa de Morelos le corresponde la zonificación H 2/80 (Habitacional, dos niveles de altura y 80% mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos. -----
2. Del reconocimiento de hechos realizado se constató que al interior del "Club de Golf Bosques" existe un terreno delimitado con malla ciclónica en el cual se llevaban a cabo trabajos de preparación del terreno para la construcción, observando un letrero de obra que señala entre otras cosas lo siguiente: "(...) PRÓRROGA DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN NO. VIMC-004-14 VIGENCIA DE 27/OCTUBRE/2014 A 27/OCTUBRE/2017, TIPO DE OBRA: AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN (...)", cabe señalar que al interior del fraccionamiento existen 17 edificios totalmente construidos y habitados. ---
3. El proyecto cuenta con Constancia de Zonificación de Uso del Suelo número 29401-94 expedida el 29 de noviembre de 1994, en la que se certifica que de conformidad con el entonces Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuajimalpa de Morelos (publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de julio de 1987), al predio objeto de la denuncia le aplica la zonificación HI (Habitacional)/densidad 100 hab/ha/ lote tipo 500 m²) y AV (áreas verdes y espacios abiertos); donde el uso de suelo para campo de golf con casa club, cancha de tenis, alberca, caseta de administración y almacén de mantenimiento; y 528 departamentos en 22 edificios con altura máxima de 60 m; se encuentra condicionado a la obtención de la Licencia de Uso de Suelo. -----
4. El proyecto cuenta con Licencia de Uso del Suelo L.U.S./003/97/05 expedida el 16 de abril de 1997, para una superficie de construcción de 275,545.60 m² para campo de golf, casa club, alberca, cuatro lagos artificiales, oficina administrativa, nave de mantenimiento del campo de golf, 19 lotes para la construcción de 19 edificios de hasta 17 niveles con un total de 529 viviendas. -----

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-1463-SOT-542 y
acumulado PAOT-2015-2860-SOT-1149**

5. La Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió opinión técnica en la cual señala que no se requiere Prorroga de la Licencia de Uso de Suelo mencionada en el párrafo anterior, mientras se mantengan vigentes las Licencias de Construcción respectivas. -----
6. Actualmente la obra que se lleva a cabo en el predio en cuestión cuenta con Registro de Manifestación tipo C folio V1MC/004/14 vigente del 27 de octubre de 2014 al 27 de octubre de 2017 para la construcción de dos edificios de 16 niveles de altura con una superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de 43,081.73 m². -----
7. Las actividades de construcción constatadas forman parte del proyecto inicial del fraccionamiento, el cual contempla un total de 19 torres de hasta 17 niveles de altura, por lo tanto; se trata de la última etapa de construcción, toda vez que en el Registro de Manifestación tipo C folio V1MC/004/14 se considera la construcción de 2 torres de 16 niveles de altura, las cuales sumadas a las existentes dan un total de 19; asimismo, es de mencionar que en el momento en que se iniciaron los trabajos de construcción del Club de Golf Bosques se contaron con las autorizaciones correspondientes de acuerdo a la normatividad vigente en ese entonces. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos constatar previo a otorgar la autorización de uso y ocupación, que la obra ejecutada se ajuste a lo registrado en términos del artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
9. Existe Resolución Administrativa referente a la Manifestación de Impacto Ambiental para la construcción y operación de un conjunto habitacional y club de golf denominado "Club de Golf Bosques", de fecha 15 de agosto de 1994. -----
10. No se percibieron emisiones sonoras; sin embargo, en repetidas ocasiones se estableció contacto con la persona denunciante y con personas designadas por esta para establecer fecha y horario para realizar la medición de ruido; misma que no se pudo llevar a cabo, toda vez que no se tuvo acceso al predio en cuestión ni al punto de denuncia. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-1463-SOT-542 y
acumulado PAOT-2015-2860-SOT-1149**

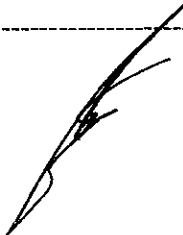
----- **RESUELVE** -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos; para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma por triplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



JELN/WBB/RMGG